

P.A.P. "Unter dem Pietert"

A GREVENMACHER

Modification ponctuelle

Partie écrite – Version coordonnée

Décembre 2025



Ordre du jour 5
résultat du vote: 10 voix pour
Grevenmacher, le 30 janvier 2026
LE CONSEIL COMMUNAL,

Gloden

Référence: 18419/PA2/43C
Le présent document appartient à ma décision
du: 15/01/2026
Le Ministre des Affaires intérieures
Léon Gloden

Gloden

[Signature]

[Signatures: Soldat, Pauters, [unclear], [unclear], [unclear], [unclear]]

[Signatures: [unclear], [unclear], [unclear]]

PARTIE ECRITE

Partie écrite se référant aux plans ARCO – Architecture Company S.à.r.l.
n° 24-18-01 et 24-02-02 du 18/12/2025

TABLE DES MATIERES

- Art. 1* *MODE D'UTILISATION DU SOL*
- Art. 2* *LOGEMENTS A COUTS MODERES*
- Art. 3* *IMPLANTATION*
- Art. 4* *ALIGNEMENTS*
- Art. 5* *RECVLS*
- Art. 6* *PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS*
- Art. 7* *NIVEAU HORS SOL ET SOUS SOL*
- Art. 8* *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*
- Art. 9* *TOITURES*
- Art. 10* *OUVERTURES EN TOITURE*
- Art. 11* *SAILLIES SUR FACADES*
- Art. 12* *SURFACES SCHELLEES, TERRASSES ET ACCES*
- Art. 13* *EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT*
- Art. 14* *PETITES DEPENDANCES*
- Art. 15* *FACADES*
- Art. 16* *SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES*
- Art. 17* *ESPACES VERTS*
- Art. 18* *CLOTURES*
- Art. 19* *REMBLAIS ET DEBLAIS*
- Art. 20* *SERVITUDES*
- Art. 21* *CESSIONS AU DOMAINE PUBLIC*

Art. 1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Les immeubles sont principalement réservés à l'habitat.

Des surfaces pour bureaux, professions libérales, petits équipements et commerces de proximité sont également admises au premier niveau plein des immeubles des lots 8, 10, 33, 34 et 37, dans les limites des surfaces constructibles et à raison d'au maximum :

- 400 m² de surface construite brute par lot pour les bureaux, professions libérales et petits équipements,
- 300 m² de surface construite brute par lot pour les activités commerciales.

Art. 2 LOGEMENTS A COUT MODERE

Sont prévus pour logements à coût modéré les lots 10, 12, 13, 14, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57, ce qui équivaut à un total de ca. 4545 m² de surface construite brute.

Art. 3 IMPLANTATION

Les formes, les dimensions des parcelles ainsi que les gabarits maxima des immeubles sont définis en partie graphique.

Pour les lots 15, 17, 19, 20, 23 et 28, une emprise est définie pour la construction de volumes secondaires. Ceux-ci doivent se subordonner en proportions par rapport à la construction principale : ils peuvent comporter 1 ou maximum 2 niveaux pleins et sont obligatoirement couverts d'une toiture plate, leur hauteur à l'acrotère devant être inférieure à la hauteur à la corniche de la construction principale.

Tant les volumes secondaires que les constructions principales sont considérées pour le respect du degré d'utilisation du sol défini par lot.

Art. 4 ALIGNEMENTS

Les alignements obligatoires pour les constructions principales et les dépendances sont fixés suivant la partie graphique. La façade sise sur l'alignement obligatoire doit respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de sa surface.

Art. 5 *RECULS*

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux des constructions sur les limites de propriété sont définis en partie graphique. L'application des marges de recul prime sur le dimensionnement des surfaces constructibles.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie, perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Art. 6 *PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS*

La profondeur maximale des constructions est définie en partie graphique. En l'absence de cotation, la profondeur maximale des constructions est limitée à 14m ou résulte de l'application des marges de recul. Ces dernières priment sur les profondeurs des constructions.

La profondeur des constructions se mesure entre façades antérieure et postérieure et de manière individuelle pour chaque corps bâti.

Art. 7 *NIVEAU HORS SOL ET SOUS SOL*

7.a Généralités

Le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol est défini en partie graphique.

Les niveaux destinés à l'aménagement de parkings ouverts sont considérés comme des niveaux souterrains.

La surface construite brute des combles ou des étages en retrait doit être égale ou inférieure à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

7.b Risque d'inondation

Pour toutes les constructions destinées au séjour prolongé, le niveau inférieur de la dalle du 1er niveau destiné au séjour prolongé (ou rez-de-chaussée) doit se situer au minimum 5 cm au-dessus de la cote d'altitude 138,23m (niveau de la crue HQ100).

Pour les constructions des lots 8, 9, 10, 33, 34, 35, 36 et 37, à l'exception des entrées, des espaces de circulation verticale et des locaux pour ordures ménagères, les espaces situés sous ce 1er niveau destiné au séjour prolongé doivent rester ouverts et sont principalement destinés au stationnement. Pour les constructions des lots 31 et 32, les espaces situés sous ce 1er niveau destiné au séjour prolongé doivent rester ouverts et sont considérés comme des niveaux ou parties de niveaux souterrains, mais ne sont pas destinés au stationnement. Le cas échéant l'accès depuis ces espaces vers les niveaux

supérieurs (escalier, ascenseur) doit être réalisé en cuve étanche. Les caves et niveaux supplémentaires en sous-sol y sont interdits.

A l'exception des lots cités ci-avant, les maisons unifamiliales peuvent avoir un niveau en sous-sol pour autant que ceux-ci soient réalisés en cuve étanche s'ils se situent partiellement ou entièrement sous la cote d'altitude 138,23m (niveau de la crue HQ100).

Art. 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie en partie graphique.

La hauteur des constructions ne peut être inférieure de plus de 3m aux hauteurs maximales respectives définies en partie graphique.

Pour les garages et carports, la hauteur à la corniche ainsi que la hauteur à l'acrotère sont limitées à respectivement 3m et 3,50m.

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

En dérogation à ce qui précède, pour les petites dépendances construites dans les espaces verts privés, les hauteurs prescrites sont à considérer à partir du terrain aménagé.

Art. 9 TOITURES

9.a Forme et pentes des toitures

Les formes et pentes de toiture sont définies en partie graphique.

Afin de garantir un ensemble harmonieux, les constructions jumelées ou groupées en bande doivent présenter le même type de toiture (formes et pentes identiques).

9.b Matériaux

Les toitures en pente doivent être couvertes par des matériaux mats. Les toitures plates directement et aisément accessibles depuis l'étage correspondant peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou sont à végétaliser (toiture verte extensive). Toute autre toiture plate doit être végétalisée (toiture verte extensive).

Art. 10 OUVERTURES EN TOITURE

Pour les toitures à 2 versants, sont admis les lucarnes à toiture plate ou à deux pans, les châssis rampants (ouvertures dans le plan de la toiture) ainsi que les toitures vitrées.

Les lucarnes doivent se trouver à une distance minimum de 1,50m de la limite de la toiture. La longueur totale cumulée des lucarnes d'un pan de toiture ne doit pas dépasser les 2/3 de la longueur de la façade concernée. La corniche peut être interrompue.

Art. 11 SAILLIES SUR FACADE

Les saillies de tout type doivent s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction, respectivement du groupe de constructions.

Sauf disposition contraire, les saillies fixes conformes aux dispositions du présent article sont autorisées dans les reculs antérieurs et postérieurs réglementaires et ne sont pas considérées pour le respect de la profondeur de construction.

Les saillies fixes excepté les avant-toits et auvents, les escaliers, les soubassements, les seuils de portes et de fenêtres ainsi que les rives de toiture, sont interdites dans les marges de recul latéral réglementaires.

La saillie en façade des volumes clos (avant-corps fermés) doit être inférieure ou égale à 0,70m ; la surface cumulée (par façade) des volumes clos en saillie ne peut pas dépasser 1/3 de la surface de la façade correspondante.

La saillie en façade des balcons doit être inférieure ou égale à 1,50m. Les balcons sont cependant interdits sur les alignements obligatoires.

La saillie des avant-toits et auvents doit être inférieure ou égale à 1m.

La saillie des corniches et rives de toiture doit être inférieure ou égale à 0,30m.

Art. 12 SURFACES SCELLEES, TERRASSES, ACCES

12.a

L'aménagement de surfaces scellées est admis dans les surfaces définies à cet effet en partie graphique, et dans les limites attribuées par lot (cf. degré d'utilisation du sol). Sous certaines conditions, l'aménagement de surfaces scellées est également admis dans les espaces verts privés (cf. ci-après).

Est considérée comme surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins ainsi que les rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

La largeur des accès carrossables est définie en partie graphique, ou à défaut de cote, limitée à 6,0m.

12.b

Dans les espaces verts privés, l'aménagement d'accès piétons et de terrasses est admis. Dans les reculs latéraux et postérieurs des constructions, la largeur des accès piétons est limitée à respectivement 1,80m et 1,20m. La superficie des terrasses est limitée à 30m² par lot (surface cumulée). Les terrasses peuvent également être couvertes pour autant que la profondeur de la construction, terrasse couverte incluse, n'excède pas 16m.

Les terrasses aménagées doivent respecter un recul d'au moins 1,90m par rapport aux terrains voisins, ou être munies d'une protection visuelle conforme au présent règlement (clôture ou haie) installée en limite de propriété.

Sur les parties de terrains situés au-dessus de la cote d'altitude 138,23m (niveau de la crue HQ100), les terrasses peuvent être aménagées sur des remblais dont la hauteur est conforme au présent règlement, pour autant que ces remblais respectent un recul minimal de 1,90m par rapport aux terrains voisins.

12.c

Sur les parties de terrains situés sous la cote d'altitude 138,23m (niveau de la crue HQ100), tous les accès, terrasses et surfaces de stationnement sont à réaliser par le biais de revêtements perméables, sous-couche également considérée.

12.d

Pour les lots 8, 9, 10, 33, 34, 35, 36 et 37, les accès sont à aménager sur pilotis ou en structures ouvertes si la localisation et la configuration du terrain l'exige.

Les accès carrossables individuels peuvent être considérés comme emplacement de stationnement si leur pente est limitée à 6%.

Art. 13 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Le nombre requis d'emplacements de stationnement pour voitures et vélos est défini au plan d'aménagement général (PAG).

Les emplacements de stationnement sont admis dans les surfaces constructibles ainsi que dans les espaces pouvant être dédiés au stationnement définis en partie graphique.

Les emplacements de stationnement sont à réaliser par le biais de revêtements perméables, sous-couche également considérée.

Les espaces de stationnement doivent être accompagnés de végétation aux alentours proches. Les rangées d'au moins 10 emplacements contigus doivent être subdivisées par des arbres ou arbustes.

41 emplacements de stationnement sont prévus dans le domaine public (hors rue An der Gewan).

Art. 14 PETITES DEPENDANCES ET INSTALLATIONS

Les petites dépendances (abris de jardin, serre ou constructions similaires, grills, jeux d'enfants, etc.) sont admises dans les espaces verts privés et à l'arrière des constructions uniquement, sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol défini en partie graphique, une surface construite cumulée maximale de 20m² par lot et une hauteur maximale de 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

Ces petites dépendances ne peuvent en aucun cas servir au séjour prolongé de personnes (habitation, activité professionnelle) ni à abriter une voiture.

Les grills doivent en outre respecter un recul de 3m sur les propriétés voisines.

Art. 15 FACADES

Les types de façade suivants sont autorisés :

- ▪ enduits de façade (minéraux, organiques, siliconés) ;
- ▪ bardages en bois de teinte naturelle ;
- ▪ bardages et parements d'apparence mate ;
- ▪ socles en pierres de la région ;
- ▪ façades végétalisées.

Sont interdits :

- ▪ l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- ▪ l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.) ;
- ▪ l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures ;
- ▪ l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- ▪ l'emploi de parements de carrelages ou de briquettes.

L'emploi de parements en briques peut être autorisé afin de favoriser une expression architecturale contemporaine.

Pour des constructions jumelées ou érigées en ordre contigu, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différentes constructions de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

Art. 16 SUPERSTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

16.a. Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et des conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou doivent être installées hors de la vue depuis la voie publique.

16.b Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis la voie publique. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

16.c Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

Pour les toitures à versants, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent présenter la même pente que le versant de toiture sur lequel ils sont fixés. Pour les toitures plates, ils doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique de 45°, partant de l'acrotère et respecter une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la face supérieure de la toiture plate.

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils doivent être de teinte mate et disposés par formes simples et régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective ou de l'ensemble bâti.

16.d Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer dans le recul latéral ou à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture, à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

L'installation de pompes à chaleur à l'avant des constructions est autorisée pour autant qu'elles soient accompagnées d'un dispositif permettant d'en diminuer l'impact visuel ou de les masquer depuis le domaine public.

Dans tous les cas, un recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites de propriétés est à respecter.

Art. 17 ESPACES VERTS

17.a

Dans le cadre du présent PAP, des espaces de verdure d'une surface totale de ca. 3995 m² ainsi qu'une aire de jeux d'une surface de ca. 1797 m² sont destinés à être cédés gratuitement à la Ville de Grevenmacher.

Les espaces verts publics sont traités de manière végétale avec des essences indigènes, avec des arbres à hautes tiges ou de petites tailles, ou encore avec des arbustes. Les essences à feuilles caduques sont à préférer.

La végétation existante de l'espace vert public situé à l'arrière des lots 25 à 28 sera maintenue.

17.b

Les espaces verts privés sont à engazonner ou à planter, à l'exception des terrasses, chemins d'accès et petites dépendances pouvant y être admis tel que défini ci-avant.

Sur chaque lot (excepté les lots 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 et 62) doit être planté un arbre fruitier d'essence indigène.

Art. 18 CLOTURES

Les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies ou par des clôtures légères et ajourées.

Les matériaux et teintes desdites clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes de la construction concernée et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

18.a

Dans les marges de recul donnant vers la voirie, seuls sont autorisés des murets et des haies.

Ceux-ci ne doivent pas gêner le champ de vision ni ne peuvent présenter une hauteur supérieure à 80 cm par rapport au niveau du terrain aménagé, respectivement du niveau de la voirie attenante pour les murets et haies situés en limite avec l'espace public.

18.b

Dans les marges de recul latéral et postérieur, sont autorisés des haies, des clôtures légères et ajourées ainsi que des murets.

Les haies ainsi que les clôtures légères et ajourées peuvent avoir une hauteur maximale de 2,00 m mesurée à partir du niveau du terrain aménagé. Les haies doivent être constituées majoritairement d'essences indigènes.

Les murets peuvent avoir une hauteur maximale de 80 cm mesurée à partir du niveau du terrain aménagé et être rehaussés d'une clôture légère et ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 2,00 m. Les murets sont à réaliser en gabions ou en pierres sèches.

18.c

En dérogation à ce qui précède, dans les marges de recul latéral ainsi que sur les limites latérales de propriété, des écrans brise-vue sont également admis. Leur hauteur est limitée à 2,00m, mesurée à partir du niveau du terrain aménagé. Les brise-vues en bandes PVC sont interdits.

Art. 19 REMBLAIS ET DEBLAIS

Tous les travaux de déblai et de remblai effectués devront être exécutés suivant les dispositions de la partie graphique et devront se limiter au strictement nécessaire. Une tolérance de 1,00 m par rapport aux niveaux du terrain remodelé défini en partie graphique est autorisée. Pour les lots 23 à 30, 38 à 41 et 63 à 65, cette tolérance est portée à 2,00 m par rapport aux niveaux du terrain remodelé.

Tous les murs de soutènement nécessaires aux travaux de remblai et de déblai ainsi que les mouvements de terre doivent se faire sur le terrain de l'exécutant même. Le terrain voisin doit toujours être préservé. Les murs de soutènement doivent être exécutés en gabions ou en pierres sèches.

Dans les espaces extérieurs situés sous la cote d'altitude 138,23m (niveau de la crue HQ100), les travaux de déblai doivent être réduits à un strict minimum et ne peuvent pas porter de conséquence sur le régime d'eau et le niveau de la surface phréatique. Les travaux de remblai y sont interdits.

Dans la zone aire de jeux ainsi que dans les espaces verts privés, de légères adaptations de terrain peuvent être nécessaires et/ou imposées afin de garantir la protection des arbres à conserver, définis en partie graphique.

Art. 20 SERVITUDES

Les espaces superposés d'une servitude de passage telle que définie dans la partie graphique doivent rester libres et ne peuvent en aucun cas être obstrués, de quelque manière que ce soit.

La végétation existante située sur les espaces superposés de la servitude écologique définie en partie graphique doit être préservée.

Art. 21 CESSIONS AU DOMAINE PUBLIC

Le taux de cession réservé à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilisation du plan d'aménagement particulier s'élève à 32.14%, soit une surface de 11 938 m².